

Секция 4:

Приоритетные направления развития и экономика современного мегаполиса

Фёдоров Александр Игоревич

ПРОБЛЕМЫ РЕКОНСТРУКЦИИ И
ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ В РАМКАХ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА
ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПЛОЩАДОК


Fedorov A.

PROBLEMS OF CULTURAL HERITAGE OBJECTS
RECONSTRUCTION AND MODERN USAGE
ADAPTATION IN THE FRAME OF
MANUFACTURING SITES REDEVELOPMENT

fedorov85@bk.ru

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого
Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, Россия

23-24 апреля 2014 года
Екатеринбург



Статья посвящена проведению анализа существующего законодательства и рассмотрению проблематики, связанной с проведением комплекса работ по реконструкции и приспособлению для современного использования объектов культурного наследия в рамках редевелопмента производственных площадок.

The article analyses current legislation and covers the issues related to the performance of actions directed to reconstruction and modern usage adaptation of cultural heritage objects in the frame of manufacturing sites redevelopment.

Ключевые слова: объект культурного наследия, промышленная территория, памятник, приспособление, использование, недвижимость.

Keywords: object of cultural heritage, manufacturing site, monument, adaptation, usage, real estate.

"Избавляться от "серого пояса" – так называют территорию, занятую в крупных городах промышленными предприятиями, – Екатеринбург начал несколько лет назад. Но до сих пор в столице Урала промзоны занимают до 40 процентов земли. Власти и бизнес уверены: процесс переезда заводов будет продолжаться, ведь редевелопмент (реконструкция промышленных территорий для их более эффективного использования) – неизбежный путь развития любого мегаполиса" [1].

Зачастую, помимо организационных, юридических и экономических проблем, связанных с освоением промышленных территорий, одним из специфических препятствий, присущих некоторым производственным площадкам, является наличие на них объектов культурного наследия – памятников промышленной архитектуры, построенных еще в XX веке.

Примерами таких территорий могут служить:

- площадка Екатеринбургского завода по обработке цветных металлов, расположенного по ул. Ленина, 8;
- две площадки Екатеринбургского мукомольного завода, расположенных по ул. Челюскинцев, 58 и ул. Азина, 22.

Специфика данных территорий обязывает девелопера уже на стадии приобретения земельного участка, обращать внимание не только на возможности редевелопмента площадки с учетом участия в формировании нового облика города и извлечения максимальной прибыли, но и на возникающие обязательства по проведению, в соответствии с действующим законодательством и градостроительными нормами, комплекса работ по сохранению, реконструкции, приспособлению для современного использования объектов культурного наследия с целью формирования единого градостроительного ансамбля в рамках единой концепции девелоперского проекта. Непростая для девелопера задача, в данном случае, сводится к по-

иску компромисса между "современностью" и "историей", которая, в свою очередь, может наложить ряд существенных ограничений на освоение всей территории.

Рассмотрим связанную с данным вопросом возможную проблематику.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ [2] (далее - Федеральный закон), к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Согласно статьи 15 Федерального закона [2], сведения об объектах культурного наследия содержатся в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр). Снос объектов культурного наследия невозможен без исключения их из реестра. Исключение объектов культурного наследия из реестра осуществляется в случае полной физической утраты объекта культурного наследия или утраты им историко-культурного значения.

Также действующее законодательство в основном негативно рассматривает перемещение объектов культурного наследия в новую историческую среду. Так, статья 33 Федерального закона [2] устанавливает, что объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их перемещения как действия, способного причинить вред объектам культурного наследия. Данный аспект подробно описан в работе Долгова А.В. и Бердюгиной А.М. "К вопросу о перемещении объектов культурного наследия в крупнейших городах" [3].

Вышеперечисленные факторы, а также, зачастую пристальное внимание общественности, делают практически невозможными снос объектов культурного наследия либо перемещение их в новую историческую среду и обязывают девелопера выполнять работы по их сохранению.

Сохранением объекта культурного наследия, в целях Федерального закона [2], является направленные на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия ремонтно-реставрационные работы, в том числе консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыска-

тельские, проектные и производственные работы, научно-методическое руководство, технический и авторский надзор.

В частности, при проведении комплекса научно-исследовательских работ, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, определяется предмет охраны с последующим оформлением на собственника охранных обязательств и устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта) с режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон.

С учетом того, что объекты культурного наследия могут занимать достаточно обширную часть земельного участка и, в дополнение к этому, располагаться в неудобных для основной застройки частях данного участка, результаты вышеуказанных работ могут существенно скорректировать ожидания девелопера по освоению всей территории, путем:

- запрещения или ограничения строительства (наземного и подземного) и хозяйственной деятельности на земельном участке;
- запрещения пристроек, надстроек, расширения объектов культурного наследия, а также ограничения по освоению их внутреннего пространства;
- ограничения по высотности, конфигурации объема, общей площади, масштабу, стилистике, цветовому решению новых зданий в целях обеспечения возможности визуализации и популяризации объектов культурного наследия;
- внесения обязательств по сохранению исторического природного ландшафта, связанного с объектами культурного наследия, а также ограничений по благоустройству и озеленению остальной части земельного участка;
- запрещения на размещение вблизи объектов культурного наследия объектов, являющихся источниками повышенной пожароопасности;
- запрещения на размещение крупногабаритной рекламы и т.д.

В дополнение к вышесказанному, необходимость проведения дополнительных согласований с государственными органами, осуществляющими охрану и контроль за объектами культурного наследия, может существенно повлиять на сроки реализации девелоперского проекта.

Следующим негативным фактором является неудовлетворительное физическое состояние большинства объектов культурного наследия, достигающих девелоперу вместе с производственной площадкой. Причинами тому могут являться результаты разрушительного воздействия естественных природных процессов, отсутствие в течение продолжительного времени пользователей либо негативное воздействие хозяйственной деятельности человека, в некоторых случаях даже умышленное.

В этой связи, а также по причине сложности и определенной специфики проведения ремонтно-реставрационных работ, возрастают капиталовложения, необходимые для проведения работ по сохранению, реконструкции и приспособлению для современного использования объектов культурного наследия. Рост данных затрат может привести к увеличению срока окупаемости объектов, что безусловно снизит показатели финансово-экономической эффективности, рассчитанной для всего девелоперского проекта вкупе с новым строительством на территории земельного участка.

Заключение

Безусловно, освоение промышленных территорий для Екатеринбурга имеет колоссальное значение и решает ряд важных экономических и социальных задач, а именно:

- формирование нового облика города путем формирования комплексной застройки целых кварталов;
- улучшение среды обитания для жителей города;
- рациональное и гармоничное использование объектов культурного наследия в условиях современной городской застройки, как средство их сохранения;
- увеличение туристического потока и т.д.

Осуществить все это невозможно без участия девелоперских компаний. При условии проведения государством грамотной политики и постоянного совершенствования законодательной базы в области охраны и контроля за объектами культурного наследия, а девелопером организации процесса комплексного и подробного изучения площадки на стадии приобретения земельного участка с проведением предварительного финансово-экономического моделирования и оценкой рисков, – приспособление объектов культурного наследия для современного использования в рамках редевелопмента производственных площадок, будет иметь экономическую выгоду как для государства, так и для девелоперских компаний.